

## Conselho do Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim

### Biênio 2011-2013 Reunião Extraordinária

Ata n.º 79 do Conselho do Plano Diretor Municipal, que se reúne sob a Presidência do **Conselheiro Flávio Fricks**, aos 20 dias do mês de dezembro de 2012, às 15:30 horas, na Câmara Municipal. **Estavam presentes os seguintes conselheiros:** 1) Cristiane Resende Fagundes Paris, SEMCULT; 02) Wando Alves Pereira, SEMDURB; 03) Marco Antônio Adriano, DEFESA SOCIAL; 04) Sívlio Cantero Marino, SEMUTHA; 05) Jairo Freitas Di Giorgio, SINDUSCON; 06) Ruberval da Silva Rocha, ASCICI; 07) Ricardo Coelho de Lima e Elisângela dos Anjos Silva, SEM-DEC; 08) José Arcanjo Nunes, SEMAG; 09) Pedro Luiz Ferreira Sandrini, AMOBAM; 10) Ludmila Machado Lima, CÂMARA MUNICIPAL; 11) Gilvandro gava, SEMO; 12) Josué Batista da Silva, SEMMA; 13) Flávio Figueiredo Flicks, ADESA; 14) Cora Augusta Duarte Aguietas, DIOCESE; 15) João Luiz Silva, ASCOSUL; 16) Luiz Rogério Ramos Casaes, FAMMOPOCI; 17) Nilton Costa Filho, OAB; 18) Yuri Gagarin Sabino, AGERSA; 19) Fábio Corrêa Gonçalves, IDAF e 20) Leandro Vianna Silva Souza, IFES. **Ausentes os representantes do:** ACEEL; SINDIMÁRMORE; CREA; ASSOCIAÇÃO DAS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM e CETEMAG. **Ausentes com justificativa:** SEMGES; SINDICATO DOS ESTABELECIMENTOS DE SERVIÇOS DE SAÚDE DO SUL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO e SEBRAE. **O Conselheiro Luiz Rogério Ramos Casaes** inicia a reunião verificando quorum para reunião. Em seguida esclarece sobre o art. 9º do Regimento Interno do CPDM que diz: “Ausente o Presidente na abertura da reunião, ele será substituído pelo Vice-Presidente ou, na ausência deste, por Conselheiro escolhido em plenário.” Esclareceu ainda que a escolha do conselheiro é apenas para presidir esta reunião. Dessa forma, a reunião foi presidida pelo Vice-Presidente Flávio Figueiredo Fricks. Ainda, a plenária escolheu o conselheiro Rogério Casaes para compor a mesa como secretário desta reunião, uma vez que o secretário oficial, conselheiro Paulo César Mendes Glória não está presente. Apresenta **o primeiro ponto** da pauta, referente a aprovação da ata nº 78, onde a mesma foi aprovada por unanimidade. **O segundo ponto**, referente a proposta de alteração do anexo XIV do PDM (CNAE e MEI), pelo FOMMIPE e SEMDURB é apresentada pelo **servidor Aguinaldo Piassarolo**, que esclarece a participação do FOMMIPE na oficina de nº 06, uma das responsáveis pela revisão da Lei 5.890/06 – PDM. Diz que diante da necessidade de revisão do anexo XIV, o grupo de trabalho propõe alteração da classificação de uso de algumas atividades listadas nesse anexo. Alguns conselheiros perguntam se houve alteração para determinadas atividades. Aguinaldo pede para aguardar a apresentação da proposta, onde informará quais são as atividades que possivelmente podem ter sua classificação de uso alterada. Após apresentação, a matéria foi aprovada por unanimidade. Na sequência, a ordem da pauta é alterada, passando a ser apresentado pela servidora Ilvene Rodrigues **o terceiro ponto** da mesma, que trata sobre a proposta de alteração do artigo 181 do PDM. Diz que a sugestão de alteração do mencionado artigo é para que em vias locais de Zonas Residenciais, as atividades que possuem classificação de Indústria do tipo I1 possam ter seu uso instalado, uma vez que são atividades compatíveis com o uso residencial. Diz ainda que terá restrição quanto ao limite de metragem quadrada da edificação, por se tratar de via local. Ou seja, em vias locais com área máxima de 168,00m<sup>2</sup>. Diz que em vigor encontra-se na seguinte forma: “ **Art. 181** O uso industrial (I) compreende as atividades de beneficiamento e transformação, classificadas de acordo com o grau de agressividade ou efeitos incômodos e riscos ao meio ambiente, da seguinte forma: **I - I1** – Indústria Sem Risco Ambiental - caracterizada por processos industriais simplificados ou semi-artesanais, micro indústrias virtualmente sem riscos ao meio ambiente, compatíveis com o uso residencial, de comércio e de serviços, conforme Anexo XIV-A, desde que: **a** - sejam implantadas em edificações de até 720,00 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) quando em zonas residenciais; **b** - não apresentem incômodo à vizinhança; **c** - não impliquem poluição do ar, da água ou do solo”. Dessa forma, Ilvene apresenta a proposta com alteração apenas do item a, com o seguinte texto: **a** - sejam implantadas em edificações de até 720,00 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) quando em zonas residenciais, com exceção nas vias locais que só poderão ser implantadas em edificações de até 168,00m<sup>2</sup>; Os conselheiros aprovam, por unanimidade, a alteração do artigo e pedem para incluir no anexo XI -I, XI-II e XI-III, o tipo de uso I1 na primeira coluna de usos permitidos para adequação da lei,

referente ao artigo 181. Em seguida o **Procurador, Dr. Marco Aurélio**, da Procuradoria Geral do Município (PGM) apresenta o **segundo ponto** da pauta, referente a minuta de loteamento fechado, corrigida pela PGM. Esclarece que após aprovação da criação de loteamento fechado aprovado pelo CPDM em reunião do dia vinte (20) de setembro de 2012, a proposta fora encaminhada à PGM para correções. Dr. Marco Aurélio faz a leitura da minuta, esclarecendo que as alterações ocorreram para melhor entendimento da mesma. Todos conselheiros concordaram com a correção da minuta e aprovaram por unanimidade, ficando da seguinte forma: **Art. 1º** Estabelece normas para implantação e regularização de loteamentos com perímetro fechado e acesso controlado, no âmbito do Município, através da concessão do Direito Real de Uso Resolúvel de áreas públicas do loteamento previsto no art. 7º da Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007, desde que atendidas às disposições legais vigentes, bem como as estabelecidas por lei. **Art. 2º** Através do instrumento de concessão do Direito Real de Uso de bens públicos será dado o direito de uso de áreas públicas do loteamento, onde serão estabelecidos os encargos das concessionárias relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação, e a manutenção dos bens públicos objetos da concessão. **Art. 3º** As áreas públicas de que trata a concessão correspondem às vias de circulação local, parques, praças, áreas verdes, espaços livres, assim como áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário. **§ 1º** Os equipamentos urbanos são: abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e outros e os equipamentos comunitários são: educação, saúde, cultura, lazer e similares. **§ 2º** As áreas reservadas a equipamentos comunitários serão diminuídas em até 5% dos 35% da área total parcelável prevista em lei, podendo ficar fora do loteamento, devendo constar no EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança ou EIA – Estudo de Impacto Ambiental/RIMA – Relatório de Impacto de Meio Ambiente. **I-** Poderá ser feita a substituição do percentual de que trata o parágrafo anterior para outro terreno, que por ventura os loteadores venham a possuir no município de Cachoeiro de Itapemirim; **II-** Poderá ser feita a substituição desse percentual pela construção de equipamentos comunitários ou obras de infraestrutura e construção; **III-** A substituição de áreas contidas no loteamento fechado por outras situadas fora do mesmo e pertencentes ao loteador deverá ter definida sua localização, mediante os seguintes quesitos: **a)** de interesse da administração pública municipal, quando se tratar de loteamento novo; **b)** interesse da administração pública municipal e da representação dos moradores, quando se tratar de loteamento já existente; **c)** existência de acesso ou infraestrutura urbana mínima na nova área ofertada pelo loteador, devendo o mesmo, executá-la, antes da permuta, quando não existirem; **IV-** Os loteamentos situados próximos as Zonas de Preservação, Proteção Ambiental, Paisagísticas ou afins; deverão apresentar projetos de manutenção, ou conservação, ou preservação destas áreas, bem como de Parques Municipais, devendo constar estas ações no EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança. **Art. 4º** Os loteamentos que se encontram em fase de aprovação e que atendam todas as exigências da legislação vigente poderão requerer seu fechamento e Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de áreas públicas, desde que cumpridas as diretrizes e requisitos estabelecidos nesta lei e na Lei 5.890/2006 – Plano Diretor Municipal (PDM). **Art. 5º** No pedido de Concessão do Direito Real de Uso Resolúvel de áreas públicas para loteamentos em fase de aprovação deve ser comprovada a anuência de 100% dos proprietários de lotes. **Art. 6º** A concessão somente poderá ser dada aos loteamentos que obtiveram a sua aprovação em conformidade com a lei vigente e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis. **§ 1º** A Concessão de Uso de Bens Públicos no loteamento fechado prevalecerá até que o crescimento da cidade ou expansão urbana exija necessidade de articulação com o loteamento circundado, de modo que com essa condição não interrompam as vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego, de se interagirem com o processo de desenvolvimento urbano, caso não haja outro acesso disponível. **§ 2º** A condição de interrupção das principais vias de circulações públicas ou corredores de trânsito e tráfego, de modo a criarem obstáculos ao processo de desenvolvimento urbano, deverá ser comprovada através de estudos técnicos urbanísticos

específicos. **Art. 7º** Para a concessão de Direito Real de Uso Resolúvel, a que se refere o art.1º, a pessoa física ou jurídica responsável pelo loteamento deverá instituir uma associação sob forma de pessoa jurídica, composta pelos proprietários e ou adquirentes dos lotes, que depois de constituída, assumirá os direitos e obrigações decorrentes da concessão. **§1º** Junto com o pedido de aprovação do loteamento, o interessado deverá apresentar à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, o pedido de fechamento do mesmo e de Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel de áreas públicas do loteamento, que por sua vez deverá ser referendada no Conselho do Plano Diretor Municipal (CPDM), o qual será acompanhado pelos seguintes documentos: I-Cópia do estatuto social da associação, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis; II-Identificação dos bens públicos e equipamentos comunitários a que se pede concessão de uso, com aprovação prévia do Chefe do Poder Executivo. **§ 2º** A Concessão do Direito Real de Uso deverá ser levada a registro junto a matrícula do loteamento e, caso não haja uma associação regularmente constituída, será outorgada ao loteador, obrigando-o a formalizar a associação, transferindo à mesma, os direitos e obrigações. **Art. 8º** Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar o fechamento do loteamento, através de instrumento de Concessão Real de Uso de bens públicos, mediante oitiva do CPDM. **Art. 9º** A concessão de uso de que trata o art. 1º, não poderá impedir a continuidade da prestação dos serviços públicos de energia elétrica, telefonia, gás canalizado, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, e coleta de lixo pelo município ou seus concessionários aos proprietários e/ou adquirentes de lotes. **Art. 10.** O fechamento do loteamento poderá ser de muro de alvenaria, ou outro tipo apropriado a critério do empreendedor, que circunde e separe o loteamento, propiciando segurança e estética urbana. **Art. 11.** Dissolve-se a concessão caso o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no termo, ou descumpra cláusula resolútoría do ajuste, revertendo neste caso, as benfeitorias existentes em favor da Administração Pública. **Art. 12.** Os loteamentos aprovados, que não tenham sido implantados total ou parcialmente, ou que tenham sido modificados em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/79, poderão requerer o seu fechamento e Concessão Real de Uso de áreas públicas, desde que atenda as exigências definidas nesta lei. **Art. 13.** Os proprietários bem como os titulares de compromisso de transmissão de direitos reais ou seus sucessores, a título singular ou universal, sobre imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta lei, ficam obrigados às observâncias das normas específicas quanto à ocupação do solo e aos aspectos edilícios, emanadas das leis municipais que tratam das respectivas matérias e as restrições urbanísticas, do direito de propriedade e do direito de construir constantes do memorial e no contrato tipo do referido empreendimento. **Parágrafo único.** O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento, ou contrárias a quaisquer outras normas de edificação ou de urbanização referentes aos lotes. **Art. 14.** O Chefe do Poder Executivo poderá regulamentar a presente lei no que couber, editando normas complementares ao necessário atendimento de dispositivos desta lei. **Art. 15.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação. **O quarto ponto da pauta**, referente a proposta de alteração dos artigos 185, 186 e 187, sugerida pelo **Vereador Júlio Ferrari** é apresentada como segue: **EM VIGOR: “Art. 185** Os postos de abastecimento e de serviços para veículos não poderão ser instalados em lotes contíguos ou confrontantes a escolas, hospitais e estabelecimentos onde houver concentração de pessoas. **Art. 186** A distância mínima entre postos de abastecimento de combustível obedecerá aos seguintes parâmetros: I – Na área urbana, num raio mínimo de 500m (quinhentos metros) de outros postos; II - Em vias de transição, que fazem ligação da cidade com os distritos ou com outros municípios, num raio mínimo de 2.000m (dois mil metros) de outros postos; **Art. 187** Competirá ao órgão municipal de meio ambiente exigir a observância das técnicas para implantação das atividades previstas no Art. 185, de acordo com normas federais e estaduais em vigor.” **PROPOSTA: Art. 185** - Os postos de abastecimento e de serviços para veículos não poderão ser instalados em lotes contíguos ou confrontantes a estabelecimentos de ensino, cre-

ches, hospitais, asilos, supermercados, hipermercados, shopping e locais similares, nos quais aglomeram pessoas, deverá ser observada a distância estabelecida na Norma Técnica nº 18/2010 do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo. **Artigo 186** - Consideram-se postos de abastecimento os equipamentos destinados à venda de combustíveis para veículos, incluídos os demais produtos e serviços afins, tais como óleos, lubrificantes, lubrificação e lavagem. Parágrafo Único - É permitida, em postos de abastecimento, em caráter complementar desde que não descaracterize sua atividade principal, a instalação de bar, café e lanchonete. **Artigo 187** – Competirá ao órgão municipal de meio ambiente exigir a observância das técnicas para implantação das atividades previstas nos artigos anteriores, de acordo com as a Norma Técnica nº 18/2010 do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo e as normas federais e estaduais em vigor. **O Vereador Júlio** preocupado com a formação de cartel no Município justifica que a proposta vem para coibir tipo de conduta contra a ordem econômica, evitando preços abusivos. Ou seja, diz que a possibilidade de instalação de novos postos traz benefício ao consumidor. Após apresentação, o Vereador convida **o Tenente Baltazar** do Corpo de Bombeiros para esclarecimento de acordo com a Lei, quanto ao risco de instalação de postos no município. O Tenente informa que não existe restrição entre distâncias de postos, somente para aglomeração de pessoas. **O Conselheiro Flávio Fricks** diz que de acordo com o PDM, a distância é de 500 m. Diz que o CPDM tem que ter bom senso, uma vez que além de trazer receita para o município, a instalação de postos sem restrição de medidas em relação a outros postos é uma garantia de evitar barreiras quanto ao aspecto social, ambiental e outros, além de oferecer novos empregos. **O Conselheiro Yuri** parabeniza o vereador pela iniciativa, que diz: primeiro pela abordagem de cartel que é um crime, sendo um problema sério para o município. Talvez, uma ação junto ao PROCOM seria o ideal para fiscalizar a situação. Outra situação é o urbanístico. O Conselheiro menciona a existência do Posto Nogueira que atrapalha o trânsito em Cachoeiro. Diz temer por uma tragédia, por tratar-se de região altamente adensada. Diz ser um estorvo, pois trava o trânsito. **O Conselheiro Gilvandro Gava** diz que é importante ressaltar que a proposta apresentada não estabelece medida entre postos. Ou seja, está oportunizando abertura de postos sem distância de um posto para outro. Diz que para cidade não é bom e que o resultado disso é que postos terão que ser fechados ou leiloados. Continua dizendo que funcionamento de lanchonetes em postos está salvando os proprietários. O que significa que, se com medida de afastamento já está difícil, quanto mais com permissão de instalação sem restrição. **Gilvandro** diz que a quantidade de postos não é concorrência e que o efeito é o contrário, colocando em risco o fechamento dos postos. **A Conselheira Cristiane Paris** comenta que existe um processo em que o proprietário do posto Nogueira solicita remoção do posto para a Linha Vermelha. O IFAN diz que não é viável sair dali e ir para a Linha Vermelha. **O Conselheiro Joaquim** diz ter entendido o que o tenente do Corpo de Bombeiros disse. Diz também que entende que a preocupação do Vereador Júlio Ferrari, já que um dos motivos da proposta é a possibilidade de preço melhor na venda de combustível. **O Conselheiro Nilton Costa** diz achar que tem que haver limite. Ou seja, se for tirar a medida de 500 metros de distância, tem que haver outra medida. Conclui dizendo que a possibilidade de aumentar a instalação de postos, não vai melhorar a situação. **O Conselheiro Flávio Fricks** diz que o interessante seria formar um grupo de Trabalho (GT) para estudar sobre a matéria apresentada. Flávio pede a prorrogação da hora por mais trinta minutos de reunião. Flávio cita o art. 170 da constituição como fundamento legal para instalação de atividades econômicas. Diz que essa bandeira será dele, pois quer sempre está ao lado do povo. Diz não concordar que o Município de Iconha tenha o preço do combustível mais barato que de Cachoeiro. **O Conselheiro Rogério Casaes** lembra aos demais conselheiros sobre a sugestão de formação de GT. **O Conselheiro Joaquim** diz que esse assunto tem que ser bem analisado. Considera ser um problema social quanto à questão de emprego, receita para o município e que a sociedade terá mais oportunidade. **O Conselheiro Rogério Casaes** diz ser um assunto muito delicado e que não ver necessidade de formar GT. Sugere que cada conselheiro traga sua proposta. Lembra que

o período é de férias e que haverá dificuldade do grupo se reunir. Sugere que levem como dever de casa a proposta para ser analisada. **O Conselheiro Nilton** diz que a proposta é de tirar toda distância ou reduzir a medida. **O Conselheiro Gilvandro** pergunta se há diferença de distância para instalação de postos entre o meio urbano e via de transição. **A servidora Ilvene** diz que sim, esclarecendo que de acordo com o PDM a distancia na área urbana é num raio mínimo de 500 metros e que em vias de transição que fazem ligação da cidade com os distritos ou com outros municípios, num raio mínimo de 2.000 metros. **O Conselheiro Josué** manifesta apoio em que os conselheiros tragam para a próxima reunião outra proposta ou não. Prossegue dizendo que esta exigência do PDM está ultrapassada, sendo necessário uma nova análise. Diz acreditar que o Posto Nogueira fatalmente está com os dias contados, pois a LO vence antes da concessão. Continua dizendo que a Lei do Corpo de Bombeiros está mais atual que o PDM. **O Conselheiro Rogério Casaes** coloca em votação se há necessidade de formação de GT ou levar o assunto como dever de casa e apresentar na próxima reunião. **A servidora Ilvene** verifica se existe quorum para votação e informa que sim. **O Conselheiro Ruberval** se manifesta dizendo que não deveria limitar os números de instalação de postos e que concorda com a não restrição através de distancias, conforme Corpo de Bombeiros. Diz ainda que, se existe cartel cabe aos órgãos fiscalizadores fiscalizar. Faça singelas colocações para que possa ter decisão bem equilibrada. **O Conselheiro Flávio** diz que a questão de cartel não diz respeito ao CPDM, não sendo de nossa responsabilidade. O Conselho resolve não formar GT e levar o assunto como dever de casa e voltar para próxima reunião. Encerra-se a reunião às 18:00h.

01) Cristiane Resende Fagundes Paris \_\_\_\_\_

02) Wando Alves Pereira \_\_\_\_\_

03) Marco Antônio Adriano \_\_\_\_\_

04) Sílvio Cantero Marino \_\_\_\_\_

05) Jairo Freitas Di Giorgio \_\_\_\_\_

06) Ruberval da Silva Rocha \_\_\_\_\_

07) Ricardo Coelho de Lima \_\_\_\_\_

Elisângela dos Anjos Silva \_\_\_\_\_

08) José Arcanjo Nunes \_\_\_\_\_

09) Pedro Luiz Ferreira Sandrini \_\_\_\_\_

10) Ludmila Machado Lima \_\_\_\_\_

11) Gilvandro gava \_\_\_\_\_

12) Josué Batista da Silva \_\_\_\_\_

13) Flávio Figueiredo Flicks \_\_\_\_\_

14) Cora Augusta Duarte Aguiéiras \_\_\_\_\_

15) João Luiz Silva \_\_\_\_\_

16) Luiz Rogério Ramos Casaes \_\_\_\_\_

17) Nilton Costa Filho \_\_\_\_\_

18) Yuri Gagarin Sabino \_\_\_\_\_

19) Fábio Corrêa Gonçalves \_\_\_\_\_

20) Leandro Vianna Silva Souza \_\_\_\_\_